

TE OGH 2008/7/14 5Ob73/08h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers DI Dr. M. Reza K*****, vertreten durch Mag. Isabella Hütter, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Adolf P*****, 2. P***** RestaurationsgesmbH, *****, beide vertreten durch Klepp & Nöbauer, Hintringer, Rechtsanwälte in Linz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 26 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. November 2007, GZ 40 R 200/07v-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Liesing vom 14. Mai 2007, GZ 6 Msch 7/06p-7, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers DI Dr. M. Reza K*****, vertreten durch Mag. Isabella Hütter, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Adolf P*****, 2. P***** RestaurationsgesmbH, *****, beide vertreten durch Klepp & Nöbauer, Hintringer, Rechtsanwälte in Linz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 26, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. November 2007, GZ 40 R 200/07v-11, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Liesing vom 14. Mai 2007, GZ 6 Msch 7/06p-7, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Erstantragsgegner war vom 22. 7. 1988 bis März 2002 Hauptmieter der gesamten Liegenschaft EZ 69 GB ***** im Gesamtausmaß von 758 m², auf der sich das Haus B***** sowie eine Fabrikationshalle befinden.

Im Jahr 1998 schloss der Antragsteller mit dem Erstantragsgegner einen schriftlichen Untermietvertrag beginnend mit 1. 6. 1998 über die auf der Liegenschaft gelegene Lagerhalle samt Schuppen zum Betrieb einer Handels- und Produktionsstätte. Der Erstantragsgegner war damals handelsrechtlicher Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin, was er bis 26. 1. 2002 blieb.

Die nicht vom Antragsteller in Untermiete genommenen Räumlichkeiten wurden damals von einem Restaurantbetrieb der Zweitantragsgegnerin benützt.

Der Antragsteller wusste, dass der Erstantragsgegner die „P*****Kette“ aufgebaut hatte, sozusagen Eigentümer dieser Betriebe war.

Im Februar 2002 kontaktierte der Erstantragsgegner den Antragsteller und bot ihm zwei weitere Objekte auf der Liegenschaft zur Anmietung ab 1. 7. 2002 an. Es handelte sich dabei um zwei Büroräumlichkeiten, in denen zuvor die Firma P***** eine Telefonzentrale betrieben hatte. Nicht ausdrücklich besprochen wurde dabei, wer Vermieter dieser beiden Büroräumlichkeiten sein sollte; der Erstantragsgegner erwähnte im Zug des Gesprächs dem Antragsteller gegenüber nur, dass er demnächst in Pension gehen werde und seine Söhne als Geschäftsführer alles übernehmen würden. Der Antragsteller ging davon aus, dass sein Vertragspartner des Untermietvertrags der Erstantragsgegner sei, da dieser die Vermietung im eigenen Namen anbot.

Im März 2002 kontaktierte dann der Erstantragsgegner den Antragsteller und teilte ihm mit, dass er die Geschäftsführung der Zweitantragsgegnerin an seine Söhne übergeben hätte, er daher für den mit dem Antragsteller im Jahr 1998 abgeschlossenen schriftlichen Untermietvertrag und auch für das ab 1. 7. 2002 beginnende Untermietverhältnis über die Büroräumlichkeiten nicht mehr zuständig sei.

Untermietzinsvorschreibungen für die Monate ab Juli 2002 erfolgten jedenfalls durch die Zweitantragsgegnerin. Der Antragsteller leistete diese auf ein ihm von der Zweitantragsgegnerin bekannt gegebenes Konto. Er war daher spätestens seit diesem Zeitpunkt in Kenntnis davon, dass die Zweitantragsgegnerin anstelle des Erstantragsgegners auf Vermieterseite in die Untermietverträge eingetreten war, was er zu keinem Zeitpunkt beanstandete. Er wandte sich ab Sommer 2002 in allen das Untermietverhältnis betreffenden Angelegenheiten ausschließlich an die Geschäftsführung der Zweitantragsgegnerin.

Mit Schreiben vom 28. 6. 2005 kündigte der Antragsteller das Untermietverhältnis per 30. 6. 2005 gegenüber der Zweitantragsgegnerin auf. Schon vor Einleitung des gegenständlichen Verfahrens durch Antrag an die Schlichtungsstelle blieb nach einem Gespräch mit dem Geschäftsführer der Zweitantragsgegnerin für den Antragsteller kein Zweifel mehr daran, dass diese Untervermieterin war.

Am 24. 12. 2004 brachte der Antragsteller vor der zuständigen Schlichtungsstelle den verfahrensgegenständlichen Sachantrag ein. Er brachte darin vor, dass der mit ihm vereinbarte Untermietzins unangemessen sei, begehrte festzustellen, in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung vom 1. 7. 2002 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe, und die Feststellung, wie hoch der gesetzlich zulässige Untermietzins im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gewesen sei. Weiters begehrte er, konkrete Mietzinsüberschreitungen festzustellen, und die Rückzahlung der Überschreibungsbeträge gemäß § 37 Abs 4 MRG. Am 24. 12. 2004 brachte der Antragsteller vor der zuständigen Schlichtungsstelle den verfahrensgegenständlichen Sachantrag ein. Er brachte darin vor, dass der mit ihm vereinbarte Untermietzins unangemessen sei, begehrte festzustellen, in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung vom 1. 7. 2002 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten habe, und die Feststellung, wie hoch der gesetzlich zulässige Untermietzins im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses gewesen sei. Weiters begehrte er, konkrete Mietzinsüberschreitungen festzustellen, und die Rückzahlung der Überschreibungsbeträge gemäß Paragraph 37, Absatz 4, MRG.

Als Mietzinsperioden, bezüglich der der Antragsteller eine Überprüfung anstrebte, bezeichnete er Juli 2002 bis dato (Beendigung des Untermietverhältnisses per 30. 6. 2005).

Diesen Sachantrag richtete der Antragsteller zunächst ausschließlich gegen den Erstantragsgegner mit der Begründung, mit diesem den Untermietvertrag abgeschlossen zu haben.

In der letzten mündlichen Verhandlung vor der Schlichtungsstelle am 22. 2. 2006 wurde infolge des Einwands des Erstantragsgegners, er sei für den Antrag nicht passiv legitimiert, das Begehren auf die Zweitantragsgegnerin ausgedehnt.

Der Antragsteller brachte allerdings noch vor, der Erstantragsgegner habe beim mündlichen Vertragsabschluss über die verfahrensgegenständlichen Büroräumlichkeiten in keiner Weise offen gelegt, dass er den Vertrag namens der Zweitantragsgegnerin abschließe. Der Antragsteller habe die Zweitantragsgegnerin immer nur als Zahlungsempfängerin betrachtet.

Die Antragsgegner wendeten gegen das Begehren ein, dass der vereinbarte und begehrte Untermietzins nicht überhöht sei, dem Erstantragsgegner die Passivlegitimation fehle und der gegen die Zweitantragsgegnerin erst nach Ablauf der Präklusivfrist ausgedehnte Antrag verfristet sei. Spätestens im Juli 2002 habe der Antragsteller Kenntnis davon gehabt, dass das Untermietverhältnis mit der Zweitantragsgegnerin abgeschlossen worden sei. Alle maßgeblichen Umstände über den Eintritt der Zweitantragsgegnerin in sämtliche Rechte und Pflichten des Erstantragsgegners, auch das gegenständliche Untermietverhältnis betreffend, seien dem Antragsteller zur Kenntnis gebracht worden.

Das Erstgericht wies - ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen - den Antrag gegen beide Antragsgegner ab.

Auch wenn im Zeitpunkt der Einigung über die wesentlichen Bedingungen des Untermietvertrags im Februar 2002 zunächst der Erstantragsgegner als Vermieter vorgesehen gewesen sei, sei er für den vorliegenden Antrag nicht passiv legitimiert. Der Antragsteller habe nämlich spätestens bei Beginn des Untermietverhältnisses im Juli 2002 davon Kenntnis gehabt, dass Vermieter nicht der Erstantragsgegner, sondern die Zweitantragsgegnerin sei. Ab diesem Zeitpunkt habe er sämtliche Untermietzinse und Betriebskosten wissentlich an die Zweitantragsgegnerin gezahlt, womit er diese auch unmissverständlich als Vermieterin anerkannt habe. Für ihn habe kein Zweifel daran bestanden, dass alleinige Untervermieterin die Zweitantragsgegnerin gewesen sei.

Damit erweise sich der Antrag auf Überprüfung der Untermietzinsvereinbarung zufolge § 26 Abs 4 MRG als verfristet. Die Unwirksamkeit von Untermietzinsvereinbarungen müsse binnen drei Jahren gerichtlich geltend gemacht werden. Gegen die Zweitantragsgegnerin sei die Unwirksamkeit der Untermietzinsvereinbarung aber erstmals mit deren Beiziehung vor der Schlichtungsstelle am 20. 2. 2006 geltend gemacht worden. Im Hinblick auf den Zeitpunkt des Abschlusses des mündlichen Mietvertrags im Februar 2002 sei daher das Begehren jedenfalls verfristet. Damit erweise sich der Antrag auf Überprüfung der Untermietzinsvereinbarung zufolge Paragraph 26, Absatz 4, MRG als verfristet. Die Unwirksamkeit von Untermietzinsvereinbarungen müsse binnen drei Jahren gerichtlich geltend gemacht werden. Gegen die Zweitantragsgegnerin sei die Unwirksamkeit der Untermietzinsvereinbarung aber erstmals mit deren Beiziehung vor der Schlichtungsstelle am 20. 2. 2006 geltend gemacht worden. Im Hinblick auf den Zeitpunkt des Abschlusses des mündlichen Mietvertrags im Februar 2002 sei daher das Begehren jedenfalls verfristet.

Einem dagegen vom Antragsteller erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es beurteilte in rechtlicher Hinsicht die maßgeblichen erstgerichtlichen Feststellungen über den Vertragsabschluss im Februar 2002 dahin, dass mangels Offenlegung durch den Erstantragsgegner jedenfalls dieser Vertragspartner des Antragstellers geworden sei. Der Untermietvertrag sei also ursprünglich zwischen dem Antragsteller und dem Erstantragsgegner zustandegekommen. Ab März 2002 sei jedoch die Zweitantragsgegnerin in die Hauptmietrechte des Erstantragsgegners an der gesamten Liegenschaft eingetreten. Sie sei damit Unterbestandgeberin geworden, mit der Übernahme der Hauptmietrechte sei ein Wechsel in der Position des Unterbestandgebers mit allen Rechten und Pflichten aus dem bestehenden Untermietverhältnis eingetreten. Einer Zustimmung des Antragstellers dazu habe es nicht bedurft. Dieser Umstand sei dem Antragsteller ab Sommer 2002 nach den maßgeblichen Feststellungen bekannt gewesen. Der Wechsel in der Vermieterposition sei somit vor dem vereinbarten Beginn des Untermietverhältnisses mit 1. 7. 2002 erfolgt.

Ein Begehren auf Feststellung der Überschreitung des zulässigen Untermietzinses sei gegen denjenigen zu richten, der im Zeitpunkt der geltend gemachten Zinsperioden Vermieter sei und die Vorschreibungen vorgenommen habe. Weil Untermietzinsvorschreibungen an den Antragsteller ausschließlich durch die Zweitantragsgegnerin erfolgt seien, könne daher ein solcher Anspruch nur gegen sie gerichtet werden.

Während der Antrag gegen den Erstantragsgegner fristgerecht gestellt worden sei, sei jener gegen die Zweitantragsgegnerin erst nach Ablauf der Dreijahresfrist erfolgt. Es sei daher zu klären, ob die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung gegen einen früheren Vermieter die Frist des § 26 Abs 4 MRG wahre. Das Rekursgericht verneinte dies. Die Rechtsbeziehung zwischen dem früheren Vermieter sei abgeschlossen, er sei nicht mehr Vertragspartner des Mieters, auch wenn es noch diverse rechtliche Nachwirkungen der früheren Rechtsbeziehung gebe, etwa dass zu viel bezahlte Beträge zurückgefordert werden könnten. Eine Gestaltungswirkung für die Zukunft könne eine Geltendmachung der Unzulässigkeit des Mietzinses gegenüber dem früheren Vermieter nicht mehr entfalten. Die Gestaltung des aufrechten Mietverhältnisses könne hingegen nur zwischen den aktuellen

Vertragspartnern mit der Wirkung erfolgen, dass auch Rechtsnachfolger an diese gebunden seien. Um daher in einem aufrechten Mietverhältnis eine Präklusion auszuschließen, müsse der Mieter den Überprüfungsantrag gegen den im Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Vermieter richten. Während der Antrag gegen den Erstantragsgegner fristgerecht gestellt worden sei, sei jener gegen die Zweitantragsgegnerin erst nach Ablauf der Dreijahresfrist erfolgt. Es sei daher zu klären, ob die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung gegen einen früheren Vermieter die Frist des Paragraph 26, Absatz 4, MRG wahre. Das Rekursgericht verneinte dies. Die Rechtsbeziehung zwischen dem früheren Vermieter sei abgeschlossen, er sei nicht mehr Vertragspartner des Mieters, auch wenn es noch diverse rechtliche Nachwirkungen der früheren Rechtsbeziehung gebe, etwa dass zu viel bezahlte Beträge zurückgefordert werden könnten. Eine Gestaltungswirkung für die Zukunft könne eine Geltendmachung der Unzulässigkeit des Mietzinses gegenüber dem früheren Vermieter nicht mehr entfalten. Die Gestaltung des aufrechten Mietverhältnisses könne hingegen nur zwischen den aktuellen Vertragspartnern mit der Wirkung erfolgen, dass auch Rechtsnachfolger an diese gebunden seien. Um daher in einem aufrechten Mietverhältnis eine Präklusion auszuschließen, müsse der Mieter den Überprüfungsantrag gegen den im Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Vermieter richten.

Zusammengefasst vertrat daher das Rekursgericht die Ansicht, dass abgesehen vom Fall einer Gesamtrechtsnachfolge die Präklusion nach § 16 Abs 8 MRG bzw § 26 Abs 4 MRG bei Vermieterwechsel vor Antragstellung für jeden Vermieter gesondert zu beurteilen sei. Nur eine rechtzeitige Antragstellung gegen den aktuellen Vermieter binde auch dessen Rechtsnachfolger. Zusammengefasst vertrat daher das Rekursgericht die Ansicht, dass abgesehen vom Fall einer Gesamtrechtsnachfolge die Präklusion nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG bzw Paragraph 26, Absatz 4, MRG bei Vermieterwechsel vor Antragstellung für jeden Vermieter gesondert zu beurteilen sei. Nur eine rechtzeitige Antragstellung gegen den aktuellen Vermieter binde auch dessen Rechtsnachfolger.

Im Zeitpunkt der Ausdehnung des Antrags gegenüber der Zweitantragsgegnerin als aktuelle Vermieterin sei die Präklusivfrist gegen diese bereits abgelaufen gewesen. Deshalb könne eine allfällige Überschreitung des zulässigen Mietzinses gegen sie nicht mehr geltend gemacht werden.

Was den Erstantragsgegner betreffe, sei maßgeblich, dass dieser vor der ersten Mietzinsvorschreibung aus dem Mietverhältnis ausgeschieden sei. Daher sei er für die Feststellung einer monatlichen Überschreitung ab 1. 7. 2002 nicht passiv legitimiert. Damit bestehe ihm gegenüber aber auch kein rechtliches Interesse an der Feststellung einer Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung. Deshalb habe der gegen ihn gerichtete Antrag die Präklusionsfolgen nicht beseitigen können.

Ansprüche aus einer Täuschung über die Vermieterstellung und einem treuwidrigen Verhalten der Vermieter seien nicht zu prüfen, weil nach den maßgeblichen Feststellungen der Antragsteller vom Vermieterwechsel informiert gewesen sei.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob ein Überprüfungsantrag gegen einen bereits aus dem Mietverhältnis ausgeschiedenen Vermieter die Präklusion gegenüber dem im Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Vermieter ausschließe.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn einer Stattgebung seines Antrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragten, dem Revisionsrekurs des Antragstellers nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Der Revisionsrekurswerber hält daran fest, dass sein ursprünglich nur gegen den Erstantragsgegner gerichteter Antrag die Präklusion des § 26 Abs 4 MRG verhindert habe. Nach den maßgeblichen Feststellungen sei der Erstantragsgegner jener gewesen, der mit dem Antragsteller den Unterbestandvertrag abgeschlossen habe. § 26 Abs 4 MRG regle keine bestimmte Art des Vorgehens, sondern nur, dass, um die Frist zu wahren, die Unwirksamkeit der Vereinbarung binnen drei Jahren geltend gemacht werden müsse. Dass sich der Antrag gegen den im Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Vermieter richten müsse, sei § 26 Abs 4 MRG nicht zu entnehmen. Der Revisionsrekurswerber hält daran fest, dass sein

ursprünglich nur gegen den Erstantragsgegner gerichteter Antrag die Präklusion des Paragraph 26, Absatz 4, MRG verhindert habe. Nach den maßgeblichen Feststellungen sei der Erstantragsgegner jener gewesen, der mit dem Antragsteller den Unterbestandvertrag abgeschlossen habe. Paragraph 26, Absatz 4, MRG regle keine bestimmte Art des Vorgehens, sondern nur, dass, um die Frist zu wahren, die Unwirksamkeit der Vereinbarung binnen drei Jahren geltend gemacht werden müsse. Dass sich der Antrag gegen den im Zeitpunkt der Antragstellung aktuellen Vermieter richten müsse, sei Paragraph 26, Absatz 4, MRG nicht zu entnehmen.

Maßgeblich sei auch, dass der Antragsteller ein doppeltes Begehren gestellt habe, nämlich einerseits die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes und andererseits die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung festzustellen. Weil die Vereinbarung mit dem Erstantragsgegner abgeschlossen worden sei, könne sich ein solches Begehren auch gegen diesen richten. Das betreffe vor allem das Begehren auf Feststellung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung, weil dieses über das Verfahren hinaus auch für künftige Zinsvorschriften wirke. Der tatsächliche vertragsschließende Bestandgeber, der die Unwirksamkeit der Vereinbarung begründet habe, sei für ein solches Feststellungsbegehren jedenfalls passiv legitimiert. Deshalb trete diesfalls eine Präklusionswirkung auch hinsichtlich eines späteren Vermieters ein.

Darüber hinaus meint der Revisionsrekurswerber, es hätte seiner Zustimmung zum Wechsel des Vertragspartners bedurft. Analog § 1120 ABGB müsse eine ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarung zwischen dem neuen Untervermieter und dem Bestandnehmer erfolgen. Die bloße Mitteilung eines Vermieterwechsels ersetze das nicht. Solange eine Zustimmung zum Wechsel des Bestandgebers nicht erfolgt sei, könne der Antragsteller noch den alten Bestandgeber in Anspruch nehmen. Darüber hinaus meint der Revisionsrekurswerber, es hätte seiner Zustimmung zum Wechsel des Vertragspartners bedurft. Analog Paragraph 1120, ABGB müsse eine ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarung zwischen dem neuen Untervermieter und dem Bestandnehmer erfolgen. Die bloße Mitteilung eines Vermieterwechsels ersetze das nicht. Solange eine Zustimmung zum Wechsel des Bestandgebers nicht erfolgt sei, könne der Antragsteller noch den alten Bestandgeber in Anspruch nehmen.

Im Weiteren hält der Revisionsrekurswerber daran fest, dass der Erstantragsgegner gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen habe, indem er erst eineinhalb Jahre nach Verfahrenseinleitung und erst nach Ablauf der Präklusionsfrist den Einwand der fehlenden Passivlegitimation erhoben habe. Er dürfe sich also auf die eingetretene Präklusion nicht berufen. Das Ende der Präklusionsfrist werde dadurch hinausgeschoben.

Dazu hat der erkennende Senat erwogen:

Verstöße gegen die im MRG normierten Höchstgrenzen sind nach § 16 Abs 8 MRG bzw § 26 Abs 4 MRG für Untermietverhältnisse mit Teilnichtigkeit bedroht, die die übrigen Vertragsbestimmungen grundsätzlich unberührt lässt, aber einer rechtzeitigen ausdrücklichen Geltendmachung bei Gericht/Schlichtungsstelle bedarf. Dazu ist ein Begehren auf Feststellung der Teilnichtigkeit der Mietzinsvereinbarung oder eine auf bestimmte Termine beschränkte Feststellung der zulässigen Mietzinshöhe geeignet (vgl ausführlich 5 Ob 123/00z = wobl 2001/111 = MietSlg 52.327; 5 Ob 240/00f = wobl 2001/158 = MietSlg 52.328; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21 Rz 5 zu § 16 MRG). Die Frist zur Geltendmachung, die mit Abschluss der Mietzinsvereinbarung zu laufen beginnt (vgl 5 Ob 187/99g = wobl 2001/32; wobl 2003/5), ist von Amts wegen zu beachten (5 Ob 47/02a = wobl 2002/62). Verstöße gegen die im MRG normierten Höchstgrenzen sind nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG bzw Paragraph 26, Absatz 4, MRG für Untermietverhältnisse mit Teilnichtigkeit bedroht, die die übrigen Vertragsbestimmungen grundsätzlich unberührt lässt, aber einer rechtzeitigen ausdrücklichen Geltendmachung bei Gericht/Schlichtungsstelle bedarf. Dazu ist ein Begehren auf Feststellung der Teilnichtigkeit der Mietzinsvereinbarung oder eine auf bestimmte Termine beschränkte Feststellung der zulässigen Mietzinshöhe geeignet (vergleiche ausführlich 5 Ob 123/00z = wobl 2001/111 = MietSlg 52.327; 5 Ob 240/00f = wobl 2001/158 = MietSlg 52.328; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21 Rz 5 zu Paragraph 16, MRG). Die Frist zur Geltendmachung, die mit Abschluss der Mietzinsvereinbarung zu laufen beginnt (vergleiche 5 Ob 187/99g = wobl 2001/32; wobl 2003/5), ist von Amts wegen zu beachten (§ 5 Ob 47/02a = wobl 2002/62).

Dass das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Antragstellung nicht mehr aufrecht besteht, hindert die Geltendmachung einer Feststellung der Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes nicht (vgl 5 Ob 72/83 = SZ 56/183 = MietSlg 35.422/35, welcher Fall allerdings die bloß deklaratorische Wirkung einer Entscheidung über ein Ermäßigungsbegehren im Sinn des § 44 MRG betraf). Nur dann, wenn die Klärung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses nur mehr von rein theoretischer Bedeutung wäre, wäre das Rechtsschutzbedürfnis eines

Hauptmieters nach Beendigung eines Bestandverhältnisses abzulehnen (vgl. SZ 56/183 mwN). Ansonsten ist ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Klärung der Höhe des, wenn auch früher, zulässigen Hauptmietzinses grundsätzlich zu bejahen. Dass das Mietverhältnis im Zeitpunkt der Antragstellung nicht mehr aufrecht besteht, hindert die Geltendmachung einer Feststellung der Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes nicht (vergleiche 5 Ob 72/83 = SZ 56/183 = MietSlg 35.422/35, welcher Fall allerdings die bloß deklaratorische Wirkung einer Entscheidung über ein Ermäßigungsbegehren im Sinn des Paragraph 44, MRG betraf). Nur dann, wenn die Klärung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses nur mehr von rein theoretischer Bedeutung wäre, wäre das Rechtsschutzbedürfnis eines Hauptmieters nach Beendigung eines Bestandverhältnisses abzulehnen (vergleiche SZ 56/183 mwN). Ansonsten ist ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Klärung der Höhe des, wenn auch früher, zulässigen Hauptmietzinses grundsätzlich zu bejahen.

Das führt zu der vom Rekursgericht behandelten Rechtsfrage, ob und inwieweit der gegen den Erstantragsgegner gerichtete Antrag auf Feststellung, „in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung vom 1. 7. 2002 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und damit im Sinn des § 26 Abs 4 MRG unwirksam ist“ und „in welcher Höhe der gesetzlich zulässige Zins zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses dem Grunde nach zulässig war und inwieweit der gesetzlich zulässige Zins dem Grunde nach überschritten wurde“, geeignet war, die Präklusion des § 26 Abs 4 MRG zu verhindern. Das führt zu der vom Rekursgericht behandelten Rechtsfrage, ob und inwieweit der gegen den Erstantragsgegner gerichtete Antrag auf Feststellung, „in welchem Ausmaß die Mietzinsvereinbarung vom 1. 7. 2002 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat und damit im Sinn des Paragraph 26, Absatz 4, MRG unwirksam ist“ und „in welcher Höhe der gesetzlich zulässige Zins zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses dem Grunde nach zulässig war und inwieweit der gesetzlich zulässige Zins dem Grunde nach überschritten wurde“, geeignet war, die Präklusion des Paragraph 26, Absatz 4, MRG zu verhindern.

Es besteht zunächst kein Zweifel daran, dass damit die Teilnichtigkeit der Vereinbarung geltend gemacht und die Feststellung der zulässigen Mietzinshöhe begehrt wurde.

Das weitere angeführte Begehren, zu entscheiden, um welche Beträge der Erstantragsgegner durch Einhebung bestimmter Hauptmietzinse in der Zeit von Juli 2002 bis dato das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hat, wurde vom Rekursgericht jedenfalls zutreffend abgewiesen, weil insoweit nur derjenige passiv legitimiert sein kann, der im Zeitpunkt der geltend gemachten Zinsperioden Vermieter war und die Vorschriften vorgenommen hat (RIS-Justiz RS0108811). Dieses zunächst nur gegen den Erstantragsgegner erhobene Begehren war demnach nicht berechtigt und konnte folgerichtig auch die Präklusion nicht verhindern.

Es ist idZ zu prüfen, ob dem Antragsteller gegen einen früheren Vermieter, der ihm niemals Untermietzinse für das verfahrensgegenständliche Objekt vorgeschrieben oder solche entgegengenommen hat, ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes zukommt.

Die Sachlegitimation sowohl auf Aktiv- als auch auf Passivseite ist eine Frage des materiellen Rechts § 5 Ob 196/97b = wobl 1998/12; vgl. 5 Ob 418/97z = wobl 1999/18. Die Sachlegitimation sowohl auf Aktiv- als auch auf Passivseite ist eine Frage des materiellen Rechts (5 Ob 196/97b = wobl 1998/12; vergleiche 5 Ob 418/97z = wobl 1999/18).

Zu Grunde zu legen ist, dass die Präklusionsfrist des § 26 Abs 4 MRG durch Antragstellung nur dann gewahrt ist, wenn nicht nur die Aktivlegitimation, sondern auch die Passivlegitimation des Gegners materiellrechtlich begründet ist (vgl. zu ähnlichen Fragestellungen RIS-Justiz RS0113769, insbesondere die dort zitierte E 5 Ob 296/99m, und Dehn in KBB Rz 5 zu § 1497 ABGB, wonach die Unterbrechungswirkung der Klage rückwirkend entfällt, wenn kein der Klage stattgebendes Urteil ergeht). Zu Grunde zu legen ist, dass die Präklusionsfrist des Paragraph 26, Absatz 4, MRG durch Antragstellung nur dann gewahrt ist, wenn nicht nur die Aktivlegitimation, sondern auch die Passivlegitimation des Gegners materiellrechtlich begründet ist (vergleiche zu ähnlichen Fragestellungen RIS-Justiz RS0113769, insbesondere die dort zitierte E 5 Ob 296/99m, und Dehn in KBB Rz 5 zu Paragraph 1497, ABGB, wonach die Unterbrechungswirkung der Klage rückwirkend entfällt, wenn kein der Klage stattgebendes Urteil ergeht).

Dazu müssten aber zwischen dem Antragsteller und dem Erstantragsgegner noch Nach- oder Weiterwirkungen des seinerzeit eingegangenen Untermietverhältnisses bestehen, die ein Rechtsschutzbedürfnis an der begehrten Geltendmachung der Teilnichtigkeit und einem entsprechenden Vertragseingriff bejahen ließen. Ein solches

Rechtsschutzinteresse müsste in materiellrechtlicher Hinsicht gegenüber dem Erstantragsgegner bestehen; dass ein solches gegen den erst nach Ablauf der Präklusionsfrist belangten Zweitantragsgegner begründet wäre, reicht nicht aus.

Angesichts der festgestellten Umstände hat sich der Erstantragsgegner zwar den Vertragsabschluss und damit die Begründung einer eventuellen Teilnichtigkeit der Entgeltsvereinbarung zurechnen zu lassen, nicht aber die Vorschreibung oder Entgegennahme von Bestandzinsen. Für eine Klärung der Frage der Zulässigkeit der Höhe des Untermietzinses zwischen ihm und dem Antragsteller besteht daher weder für die Vergangenheit noch für die Zukunft ein schützenswertes Interesse. In solchen Fällen wird auch nach Beendigung eines Bestandverhältnisses das Rechtsschutzbedürfnis eines Bestandnehmers verneint (vgl SZ 56/183 mwN).Angesichts der festgestellten Umstände hat sich der Erstantragsgegner zwar den Vertragsabschluss und damit die Begründung einer eventuellen Teilnichtigkeit der Entgeltsvereinbarung zurechnen zu lassen, nicht aber die Vorschreibung oder Entgegennahme von Bestandzinsen. Für eine Klärung der Frage der Zulässigkeit der Höhe des Untermietzinses zwischen ihm und dem Antragsteller besteht daher weder für die Vergangenheit noch für die Zukunft ein schützenswertes Interesse. In solchen Fällen wird auch nach Beendigung eines Bestandverhältnisses das Rechtsschutzbedürfnis eines Bestandnehmers verneint vergleiche SZ 56/183 mwN).

Es war daher verfehlt, den Erstantragsgegner anstelle des Zweitantragsgegners mit dem Begehren auf Feststellung der Teilnichtigkeit der Vereinbarung in Anspruch zu nehmen.

Zu Recht hat daher das Rekursgericht dem Begehren des Antragstellers gegen den Erstantragsgegner die Berechtigung zur Gänze abgesprochen.

Damit unterblieb aber eine wirksame Geltendmachung der Teilnichtigkeit der getroffenen Vereinbarung innerhalb der Präklusionsfrist, was dann auch zur Abweisung des gesamten Antrags gegen den Zweitantragsgegner infolge Heilung einer allenfalls ursprünglich teilnichtigen Vereinbarung zu führen hatte.

Soweit noch geltend gemacht wird, der Wechsel des Bestandgebers hätte der Zustimmung des Bestandnehmers bedurft, ist darauf hinzuweisen, dass sich bei Untermietverhältnissen die Vertragsübernahme mit dem Wechsel in den Hauptmietrechten vollzieht (vgl 5 Ob 2258/96m = immolex 1997/6; 5 Ob 245/97h; Würth in Rummel³ Rz 3 zu § 1120, wonach bei Unterbestandverhältnissen § 1120 ABGB analog auf den Eintritt eines neuen Hauptbestandnehmers in ein bestehendes Bestandverhältnis anzuwenden ist).Soweit noch geltend gemacht wird, der Wechsel des Bestandgebers hätte der Zustimmung des Bestandnehmers bedurft, ist darauf hinzuweisen, dass sich bei Untermietverhältnissen die Vertragsübernahme mit dem Wechsel in den Hauptmietrechten vollzieht vergleiche 5 Ob 2258/96m = immolex 1997/6; 5 Ob 245/97h; Würth in Rummel³ Rz 3 zu Paragraph 1120,, wonach bei Unterbestandverhältnissen Paragraph 1120, ABGB analog auf den Eintritt eines neuen Hauptbestandnehmers in ein bestehendes Bestandverhältnis anzuwenden ist).

Ob ein Verstoß gegen Treu und Glauben durch Unterlassung der Information von Bestandgeberwechsel zu einer Hemmung der Präklusionsfrist führen kann, kann dahingestellt bleiben, steht doch eine Information des Antragstellers vom Bestandgeberwechsel schon vor Verfahrenseinleitung ohnedies fest.

Aus allen diesen Gründen war dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen.

Textnummer

E88275

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00073.08H.0714.000

Im RIS seit

13.08.2008

Zuletzt aktualisiert am

27.04.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at